



90409 Nürnberg

Mittendrin statt nur dabei - gepflegte 2-Zi-ETW mit Loggia nahe Burg!



218.000 €

Kaufpreis

58 m²

Wohnfläche

6 m²

Nutzfläche

2

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

 **Sparkassen
Immobilien**
In Vertretung der VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m ²
Nutzfläche	6 m ²
Zimmer	2
Loggia	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	218.000 €
Hausgeld	314 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.09.2018
gültig bis	16.09.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	129,00
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Befeuernng

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

- gepflegte 2-Zimmerwohnung
- attraktiver Grundriss
- ca. 58 m² Wohnfläche
- Loggia
- 1. Obergeschoss (Aufzug 2023)
- Tageslichtbad (2005)
- eigener Waschmaschinenanschluss in der Waschküche vorhanden
- Elektrik mit FI-Schutzschalter (2009)
- eigenes Kellerabteil vorhanden
- Ölzentralheizung (2019)
- Warmwassererzeugung über Durchlauferhitzer (2021)



Beschreibung

Die ideal geschnittene 2-Zimmerwohnung mit ca. 58 m² Wohnfläche liegt im 1. Obergeschoss (mit Aufzug). Das Wohnhaus wurde ca. 1968 errichtet und befindet sich in einem soliden Zustand. Durch die großen Fensterflächen wirkt das ca. 23 m² große Wohnzimmer sehr hell und freundlich. Von der Loggia hat man einen schönen Blick in die freundliche Nachbarschaft. Die Küche ist vom Flur aus begehbar. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Preis inkludiert. Das modern gestaltete Badezimmer mit Fenster wurde 2005 renoviert und verfügt über eine Badewanne. Während Wohn- und Schlafzimmer über einen hellen Laminatboden verfügen sind Küche, Flur und Badezimmer mit ansprechenden, neutralen Fliesen ausgestattet. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Keller- und Dachbodenabteil. Platz für die eigene Waschmaschine ist in der Waschküche vorhanden.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 314,-- € pro Monat (Heizung, Hausmeister, Rücklage, Verwaltung etc.) zzgl. der verbrauchsabhängigen Kosten wie z. B. Warmwasser und Strom.

Am besten Sie überzeugen sich direkt vor Ort von den Vorzügen dieser Wohnung. Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage

Nördlich der Nürnberger Altstadt - nahe dem Burggraben. Verkehrsberuhigt und doch zentral, befindet sich die gepflegte Wohnung. Die Lage wird Sie begeistern. Sehr gute Verkehrsanbindungen an den öffentlichen Nahverkehr durch U-Bahn, Bus und Straßenbahn. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bank, Kindergärten, Schulen, Universität, Gastronomie, Stadtpark und die Altstadt!

Fazit: Zentral gelegen egal wohin!









Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

